

# Mietspiegel Sprockhövel

Gültig vom 1.1.2023 bis 31.12.2025

## Herausgeber:

Stadt Sprockhövel, Fachbereich Bauen und Wohnen  
Haus-, Grund- und Wohnungseigentümergeverein Sprockhövel e. V., Kreuzstraße 10  
Haus- und Grundbesitzerverein Haßlinghausen e. V., Mittelstraße 44  
Mieterverein Sprockhövel und Umgegend e. V., Kirchplatz 1

## 1. Allgemeine Hinweise zum Mietspiegel

Der Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Gebiet der Stadt Sprockhövel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Er bietet den Mietvertragsparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um eigenverantwortlich die Miethöhe je nach Alter, Ausstattung und Zustand der Wohnung und des Wohnhauses zu vereinbaren. Es handelt sich um einen sogenannten einfachen Mietspiegel.

## 2. Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt für alle freifinanzierten Mietwohnungen im Stadtgebiet Sprockhövel, soweit sie nicht

- überwiegend (d. h. zu mehr als der Hälfte der Fläche) gewerblich genutzt werden
- untervermietet sind
- an Verwandte preiswerter als üblich vermietet sind
- an Mitarbeiter aufgrund eines bestehenden Dienstverhältnisses als Werks- oder Dienstwohnung preiswerter als üblich vermietet sind
- möbliert vermietet sind

## 3. Mietenbegriff

Der Mietspiegel benennt Netto-Kaltmieten ohne Betriebskosten und ohne sonstige Kosten und Nebenleistungen. Sollte eine Brutto oder Teilklausivmiete vereinbart worden sein, in der alle oder einige Betriebs- und Nebenkosten enthalten sind, so erhöhen sich die Werte der Mietpreistabelle um die Höhe der Betriebs- und Nebenkosten, die in der Miete enthalten sind, umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche.

## 4. Bestandteile des Mietspiegels

Der Mietspiegel besteht aus einer Preistabelle, die als Hauptmerkmale das Baujahr des Wohnhauses sowie die Größe der Wohnung beinhaltet. Dazu kommt eine Liste an Zu- und Abschlägen, die je nach den konkreten Eigenschaften der Wohnung zur Anwendung kommen. Zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete muss der zutreffende Wert aus der Tabelle ermittelt sowie alle zutreffenden Zu- und Abschläge vorgenommen werden.

Die Mietpreistabelle enthält einen Mittelwert, der in der Regel zur Anwendung kommen soll, sowie eine Preisspanne, innerhalb derer besondere Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden können. Abweichungen vom Mittelwert müssen begründet werden mit konkreten Eigenschaften der Wohnung, die nicht bereits Bestandteil der Zu- und Abschlagsliste sind.

## 5. Standardwohnung

Dem Mietspiegel liegt eine Standardwohnung zu Grunde, die wie folgt beschrieben ist:

- abgeschlossene Wohnung (nur eine Tür zum Treppenhaus)
- neuzeitlicher Grundriss (keine Durchgangszimmer)
- ausgestattet mit Zentral- oder Etagenheizung, Bad und WC
- Keller oder Abstellraum

Bestimmte Ausstattungsmerkmale führen zu definierten und undefinierten Zu- oder Abschlägen auf die Werte der Mietpreis-Tabelle. Diese sind unter der Tabelle angegeben.

## 6. Modernisierungszuschlag

Der Modernisierungszuschlag kann gemacht werden, wenn die Wohnung vor 1984 erbaut und ab 1984 dem Stand der Technik entsprechend modernisiert worden ist, wobei mindestens drei der fünf folgenden Maßnahmen durchgeführt worden sein müssen:

- Zentral- oder Etagenheizung erneuert
- Elektroinstallation ergänzt oder erneuert
- Schallschutz, z.B. nach DIN 4109 ausgeführt
- wärmegeämmte Fenster, wärmegeämmte Außenwände, wärmegeämmtes Dach, wärmegeämmte Kellerdecke
- Rollläden (mindestens 2/3 der Glasfläche)

## 7. Wohnlage

Ein signifikanter Einfluss der Wohnlage auf den Mietpreis konnte in der Auswertung der Daten nicht festgestellt werden.

## 8. Die Mietpreis-Tabelle

Baujahr	Größe	qm-Miete in €	Spanne in € von - bis
bis 1948	bis 60 qm	5,25	4,65 – 5,85
	60 bis 100 qm	5,05	4,45 – 5,65
	100 qm	4,80	4,20 – 5,40
1949 bis 1970	bis 60 qm	5,30	4,70 – 5,90
	61 bis 100 qm	5,20	4,60 – 5,80
	ab 101 qm	4,90	4,30 – 5,50
1971 bis 1983	bis 60 qm	5,90	5,30 – 6,50
	60 bis 100 qm	5,65	5,05 – 6,25
	ab 101 qm	5,40	4,80 – 6,00
1984 bis 1995	bis 60 qm	6,70	6,10 – 7,30
	60 bis 100 qm	6,60	6,00 – 7,20
	ab 101 qm	6,20	5,60 – 6,80
1996 bis 2001	bis 60 qm	7,70	7,10 – 8,30
	60 bis 100 qm	7,55	6,95 – 8,15
	ab 101 qm	7,20	6,60 – 7,80
2002 bis 2014	bis 60 qm	8,20	7,50 – 8,90
	60 bis 100 qm	8,10	7,40 – 8,80
	ab 101 qm	7,70	7,00 – 8,40
ab 2015	bis 60 qm	9,10	8,40 – 9,80
	60 bis 100 qm	9,00	8,30 – 9,70
	ab 101 qm	8,60	7,90 – 9,30

### Zuschläge pro qm in €

energieoptimierte Heizung	0,30	anrechenbar bis Baujahr 1983
Energiepass unter 150 kWh/qm	0,25	anrechenbar bis Baujahr 2001
Wärmeschutzverglaste Fenster	0,25	anrechenbar bis Baujahr 2001
Balkon / Terrasse	0,40	
hochwertige Fußböden	0,30	
Gäste-WC	0,35	
neues Bad / WC	0,25	
Barrierefreiheit / -armut	0,20	
Modernisierung	0,30	
Photovoltaik – Anlage	0,20	
Wärmepumpe	0,50	

### Abschläge pro qm in €

unzureichende Elektroinstallation	0,40
einfachste Fußböden	0,35
keine isolierverglasten Fenster	0,55
Bad/WC außerhalb der Wohnung	0,50
keine Heizung	1,20
gefangene Räume	0,10

### undefinierte Zu- und Abschläge

#### Zuschläge

Einfamilienhaus, möbliertes Appartement (die Höhe des Zuschlags hängt vom Wert der Möblierung ab)

#### Abschläge

unzureichend ausgestattet Küche (z.B. keine Warmwasserversorgung, keine Anschlussmöglichkeit für eine Spülmaschine)

kein Keller oder Abstellraum, fehlender Wohnungsabschluss, unmodernes Bad, Lage im Souterrain

## 9. Bezug und Geltungsdauer

Der Mietspiegel ist auf der jeweiligen Homepage der Herausgeber veröffentlicht und darüber hinaus bei den Geschäftsstellen der oben genannten Vereine und den Bürgerbüros erhältlich.

Der Mietspiegel gilt bis zum 31.12.2025, vorbehaltlich gesetzlicher Änderungen (z.B. Regelungen zum Mietenstopp), und wird anschließend von den Herausgebern erneuert oder fortgeschrieben.